

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
N. 813 DEL 22/11/2017**

**OGGETTO**

APPALTO DEI SERVIZI INTEGRATI E MANUTENTIVI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO PROVINCIALE AVENTE DURATA DI 5 ANNI DALLA CONSEGNA DEL SERVIZIO.

## **Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia**

### **IL DIRIGENTE**

Premesso che con decreto del Presidente n. 106 del 19.07.2017, successivamente modificato con decreto del Presidente n. 165 del 29.09.2017, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2017 ed è stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilità l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati;

Considerato che il Coordinatore delle UU.OO. Logistica, Manutenzione del Patrimonio, Infrastrutture Edili e Patrimonio Storico, ing. Azzio Gatti, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento, segnala che:

- con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 36 del 26.10.2017, dichiarata immediatamente esecutiva, sono state approvate le linee di indirizzo per l'appalto dei servizi integrati e manutentivi per la gestione del patrimonio provinciale (Global Service);
- con Decreto del Presidente n. 189 del 14.11.2017, al fine di procedere celermente all'espletamento delle successive fasi finalizzate al conseguente affidamento, sono stati approvati i documenti per l'appalto;

Considerato inoltre che:

- con Determinazione dirigenziale n. 1126 del 13/12/2011 i servizi integrati e manutentivi per la gestione immobiliare del patrimonio provinciale – comprensivi della gestione calore degli immobili di proprietà della Provincia - sono stati definitivamente aggiudicati all'ATI composta da GESTA s.p.a., Via B.Buozzi 2 - 42025 Cavriago (RE), P.I. n. 09336350153, MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT SPA, Via Ubaldo Poli, 4 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO) - C.F. e P.I. 02402671206, mandante, KOINOS SOC. CONS. A R.L., Via Maiella, 4 - 42123 REGGIO EMILIA - C.F. e P.I. 02317000350, mandante, per il periodo 2012 – 2016;
- con determinazione dirigenziale, n. 844, del 15 dicembre 2016, al fine di non causare interruzioni di servizio e di non determinare per l'Amministrazione condizioni economiche fortemente peggiorative rispetto alle condizioni attuali di contratto, è stato disposto di procedere, ad una estensione contrattuale fino al 30 giugno 2017;
- con determinazione dirigenziale, n. 421, del 27 giugno 2017, è stata disposta una ulteriore estensione del contratto Rep. N° 15436 per un ulteriore periodo di 5 mesi e pertanto fino al 30 novembre 2017;
- sono in fase di attivazione le procedure di gara per l'affidamento del nuovo appalto disposto dalla sopracitata Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 36 del 26.10.2017 e dal Decreto del Presidente n. 189 del 14.11.2017;

Al fine di:

- non causare interruzioni di servizio;
- non determinare per l'Amministrazione condizioni economiche fortemente peggiorative rispetto alle condizioni attuali di contratto.

Il Coordinatore delle UU.OO. Logistica, Manutenzione del Patrimonio, Infrastrutture Edili e Patrimonio Storico ritiene pertanto necessario procedere a una proroga del contratto in essere, considerando le esigenze temporali che la specificità gestionale del servizio impone, in previsione dell'espletamento della nuova gara di appalto.

Dato atto che la Provincia ha approvato la sola annualità 2017 del Bilancio di Previsione 2017-2019 e pertanto è necessario rinviare l'assunzione dei rispettivi impegni di spesa a valere sui capitoli 91, 161, 359, 363, 364, 511, 739, 742 e 2031 per un totale di € **3.941.820,00** il primo anno e di € **4.149.740,00** annualmente per i successivi quattro anni, valori IVA compresa, al momento dell'effettiva disponibilità delle risorse finanziarie sul Bilancio 2018 e seguenti, con apposito atto del Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia.

Visti gli obiettivi di gestione R08G1OG7 – R08G1OG11;

Accertata, inoltre, ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità amministrativa del presente atto;

#### D E T E R M I N A

- di prorogare il contratto Rep. n° 15436 stipulato il 30/12/2011 per affidamento dei servizi integrati e manutentivi per la gestione immobiliare del patrimonio provinciale, prorogato con la determina dirigenziale n. 844 del 15.12.2016 e la n. 421 del 27.6.2017, fino al 30.11.2017, per un periodo di ulteriori mesi 6 fino al 31.5.2018, ai medesimi patti e condizioni generali di cui al contratto in corso, impegnando le risorse pari ad € 290.967,56, per il periodo 1.12.2017 – 31.12.2017, come di seguito suddivise:
  - ✓ quanto a € 253.554,09 al cap. 742 art. 1 e 2 del PEG 2017 "Gestione calore edifici scolastici" - Missione 04, Programma 02, di cui € 232.721,56 all'art. 1 "Gestione calore edifici scolastici" (codice del Piano dei Conti Integrato 1.03.02.05.006) e € 20.832,53 all'art. 2 "Manutenzione per edifici scolastici" (codice del Piano dei Conti Integrato 1.03.02.09.008);
  - ✓ quanto ad € 7.931,81 al Cap. 364 artt. 1 e 2 del PEG 2017 "Prestazioni di servizi connessi alla realizzazione di interventi su edifici scolastici" - Missione 04, Programma 02, di cui € 5.599,80 all'art. 1 "Prestazioni di servizi connessi alla realizzazione di interventi su edifici scolastici" (codice del Piano dei Conti Integrato 1.03.02.11.999) e € 2.332,01 all'art. 2 "Prestazioni di servizi connessi alla realizzazione di interventi su edifici scolastici – altri servizi" (codice del Piano dei Conti Integrato 1.03.02.09.008);
  - ✓ quanto ad € 29.481,66 al Cap. 363 del PEG 2017 "Incarichi professionali e Prestazioni di servizi connessi alla realizzazione di interventi su edifici provinciali" - Missione 01, Programma 05 (codice del Piano dei Conti Integrato 1.03.02.09.008);

- di disporre che per quanto concerne il periodo gennaio – maggio 2018, le risorse verranno successivamente impegnate al momento dell'effettiva disponibilità delle stesse sul Bilancio 2018, previa adozione di apposita determinazione dirigenziale;
- di approvare il progetto esecutivo relativo all'appalto dei “SERVIZI INTEGRATI E MANUTENTIVI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO PROVINCIALE (global service)”, per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di consegna del servizio, concludente nell'importo totale complessivo di € **20.540.780,00 (ventimilionicinquecentoquarantamilasettecentottanta/00)** importo al lordo degli oneri fiscali, come illustrato in premessa, come già approvato dalla Deliberazione di Consiglio n. 36 del 26.10.2017 e dal Decreto del Presidente n. 189 del 14.11.2017, come di seguito riportato:

<b>Servizi Integrati per la Gestione del Patrimonio Provinciale</b>						
<b>PRESTAZIONI DEL SERVIZIO</b>	<b>Primo anno</b>	<b>Secondo anno</b>	<b>Terzo anno</b>	<b>Quarto anno</b>	<b>Quinto anno</b>	<b>Totale nel quinquennio</b>
<b>GESTIONE TECNICA</b>						
percentuale di incidenza presunta della manodopera: 80%						
Custodia dei Beni ex art. 2051 C.C.						
Gestione della sicurezza e della pubblica incolumità.						
Individuazione del fabbisogno manutentivo, con individuazione degli interventi, preventivazione e progettazione, predisposizione del piano di manutenzione, sopralluoghi...						
Programmazione operativa degli interventi.						
Adempimenti relativi alla sicurezza sul posto di lavoro e nei cantieri.						
Acquisizione, manutenzione e Integrazione dell'anagrafe del patrimonio edilizio ed impiantistico.						
Gestione informatica del processo manutentivo.						
Creazione di un canale di comunicazione con gli utenti comprendente: un servizio di centralino, collegamenti telefonici e trasmissioni dati, un sito internet, informazioni agli utenti sulle procedure.						
Prestazioni tecniche varie necessarie al corretto funzionamento del Servizio.						
Tenuta e gestione del registro dell'edificio.						
Assistenza alle problematiche di sicurezza e igiene sul lavoro.						
Personale ausiliario.						
<b>Complessivamente (a canone). di cui per oneri sicurezza annui € 400,00</b>	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 500.000,00
<b>Servizio di centralino (a canone). di cui per oneri sicurezza annui € 100,00</b>	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 125.000,00
<b>GESTIONE INFORMATICA</b>						
percentuale di incidenza presunta della manodopera: 80%						

Implementazione/sostituzione, adeguamento, utilizzo del software di gestione del servizio (primo anno), istruzione del personale, aggiornamento e manutenzione dello stesso (anni successivi) e fornitura di strumentazione informatica e manutenzione della stessa <b>(a canone)</b> . di cui per oneri sicurezza annui <b>€ 100,00</b>	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 16.500,00
<b>MANUTENZIONE EDILIZIA</b> percentuale di incidenza presunta della manodopera: 24%						
Esecuzione di operazioni di manutenzione generica conservativa, compreso il pronto intervento, atte a mantenere in condizioni d'uso adeguate e in sicurezza i beni oggetto dell'appalto (a misura, in economia).						
Esecuzione di operazioni di manutenzione programmata o periodica (a misura)						
Esecuzione di lavori a richiesta (a misura o in economia) extra riparativa e manutenzione periodica e programmata.						
<b>Complessivamente (a misura o in economia)</b> . di cui per oneri sicurezza annui <b>€ 11.100,00</b>	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 2.000.000,00
<b>GESTIONI SPECIALI</b> percentuale di incidenza presunta della manodopera: 40%						
Gestione ascensori, montacarichi, servoscala, piattaforme elevatrici.						
Gestione impianti di sicurezza.						
Gestione attrezzature antincendio.						
Gestioni impianti fotovoltaici e solari						
Gestione pompe di sollevamento.						
<b>Complessivamente (a canone)</b> di cui per oneri sicurezza annui <b>€ 3.600,00</b>	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 600.000,00
Gestione corpi illuminanti <b>(a canone)</b> di cui per oneri sicurezza annui <b>€ 1.200,00</b>	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 200.000,00
Spalatura neve <b>(a canone/misura)</b> di cui per oneri sicurezza annui <b>€ 300,00</b>	€ 3.400,00	€ 3.400,00	€ 3.400,00	€ 3.400,00	€ 3.400,00	€ 17.000,00
Manutenzione del verde <b>(a canone)</b> di cui per oneri sicurezza annui <b>€ 500,00</b>	€ 54.000,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00	€ 270.000,00
<b>SERVIZIO ENERGIA – RISCALDAMENTO</b> percentuale di incidenza presunta della manodopera: 1%						
Gestione del riscaldamento ed erogazione dell'acqua calda sanitaria negli edifici oggetto di appalto secondo le specifiche di capitolato <b>(a canone/misura)</b> di cui per oneri sicurezza annui <b>€ 10.000,00</b>	€ 1.895.000,00	€ 1.895.000,00	€ 1.895.000,00	€ 1.895.000,00	€ 1.895.000,00	€ 9.475.000,00
<b>CONDUZIONE CALORE - CLIMATIZZAZIONE ESTIVA</b> percentuale di incidenza presunta della manodopera: 50%						
Conduzione generatori di calore, radiatori a gas, impianti serviti da teleriscaldamento <b>(a canone)</b>	€ 24.580,00	€ 24.580,00	€ 24.580,00	€ 24.580,00	€ 24.580,00	€ 122.900,00

di cui per oneri sicurezza annui € 730,00						
Conduzione impianti condizionamento, climatizzazione, trattamento e ricambio aria (a canone) di cui per oneri sicurezza annui € 620,00	€ 15.905,00	€ 15.905,00	€ 15.905,00	€ 15.905,00	€ 15.905,00	€ 79.525,00
<b>REPERIBILITA'</b> percentuale di incidenza presunta della manodopera: 30%						
Reperibilità (a canone + economia) di cui per oneri sicurezza annui € 100,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 16.500,00
<b>PRESTAZIONE SPECIALISTICHE</b> percentuale di incidenza presunta della manodopera: 80%						
Prestazioni specialistiche e professionali (secondo tariffa professionale): a prestazione effettuata.	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 20.000,00
<b>SERVIZIO ENERGIA – ELETTRICA</b> percentuale di incidenza presunta della manodopera: 1%						
Fornitura Energia Elettrica (a canone)	€ 349.156,67	€ 523.735,00	€ 523.735,00	€ 523.735,00	€ 523.735,00	€ 2.444.096,67
Manutenzione elettrica infrastrutture stradali e immobili (a canone) di cui per oneri sicurezza annui € 1.500,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 225.000,00
<b>IMPORTO TOT. ANNUO €</b> di cui per oneri sicurezza annui € 30.250,00	€ 3.082.641,67	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 16.111.521,67
<b>IMPORTO TOT. ANNUO con IVA €</b> di cui per oneri sicurezza annui € 36.905,00	€ 3.760.822,83	€ 3.973.808,40	€ 3.973.808,40	€ 3.973.808,40	€ 3.973.808,40	€ 19.656.056,43
<b>Nota: Nel servizio energia elettrica, la fornitura di energia elettrica viene affidata a partire dal 01/02/2019</b> Nel quadro economico si ipotizza che la fornitura di energia elettrica abbia una durata di 4 anni e 8 mesi. Il canone corrisposto il primo anno per la fornitura dell'energia elettrica sarà comunque valutata proporzionalmente al tempo di effettiva erogazione del servizio.						
<b>QUADRO ECONOMICO</b>						
<b>Categoria di spesa</b>	<b>Primo anno</b>	<b>Secondo anno</b>	<b>Terzo anno</b>	<b>Quarto anno</b>	<b>Quinto anno</b>	<b>Totale nel quinquennio</b>
<b>PRESTAZIONI in APPALTO</b> Di cui per oneri della sicurezza € 30.250,00 annui	€ 3.082.641,67	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 16.111.521,67
<b>SOMME a DISPOSIZIONE</b>						
Oneri fiscali	€ 678.181,17	€ 716.588,40	€ 716.588,40	€ 716.588,40	€ 716.588,40	€ 3.544.534,77
Spese di Pubblicità	€ 3.000,00					€ 3.000,00
ANAC	€ 800,00					€ 800,00
Accordi bonari, imprevisti, incentivo ecc..	€ 167.197,16	€ 175.931,60	€ 175.931,60	€ 175.931,60	€ 175.931,60	€ 870.923,56
Spese commissione di gara	€ 10.000,00					€ 10.000,00
<b>Totale somme a disposizione</b>	€ 859.178,33	€ 892.520,00	€ 892.520,00	€ 892.520,00	€ 892.520,00	€ 4.429.258,33
<b>TOTALE GENERALE</b>	€ 3.941.820,00	€ 4.149.740,00	€ 4.149.740,00	€ 4.149.740,00	€ 4.149.740,00	€ 20.540.780,00

<b>Costo della manodopera</b>	€ 332.924,07	€ 334.669,85	€ 334.669,85	€ 334.669,85	€ 334.669,85	€ 1.671.603,47
-------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------

- di approvare i criteri di aggiudicazione contenuti nel bando di gara e di procedere all'affidamento dell'appalto mediante procedura aperta di rilevanza comunitaria, ai sensi degli artt. 60 e ss. del Codice dei Contratti pubblici individuando come criterio di selezione dei contraenti quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del Codice stesso, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo e applicando il metodo aggregativo – compensatore di cui alla Linea Guida ANAC n. 2/2016;
- di approvare i sotto elencati documenti progettuali conservati agli atti presso il Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia:
  - ✓ Capitolato speciale d'appalto - Parte Amministrativa (parte integrante del presente atto);
  - ✓ Capitolato Tecnico - Descrizione dei servizi (parte integrante del presente atto);
  - ✓ D.U.V.R.I.(parte integrante del presente atto);
  - ✓ Bozza Bando di gara(parte integrante del presente atto);
  - ✓ Schema di contratto(parte integrante del presente atto);
  - ✓ Allegato 1 - Elenco e localizzazione dei beni (parte integrante del presente atto):
    - ◆ Immobili scolastici;
    - ◆ Immobili provinciali;
    - ◆ Impianti elettrici stradali;
  - ✓ ALLEGATO A - Servizio energia termica - Aliquota oraria;
  - ✓ ALLEGATO B - Impianti elettrici;
  - ✓ ALLEGATO C - Piano di manutenzione impianti termici;
  - ✓ ALLEGATO D - Piano di manutenzione impianti elettrici;
  - ✓ DOCUMENTAZIONE STATO DI FATTO DEI BENI:
    - ◆ Planimetrie e piante immobili scolastici e fabbricati provinciali;
    - ◆ Piante e schemi delle centrali termiche degli immobili in gestione calore;
    - ◆ Diagnosi energetiche;
    - ◆ Attestati di prestazione energetica;
  - ✓ DOCUMENTAZIONE INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA:
    - ◆ 1) POR-FESR EMILIA ROMAGNA - Istituto scolastico "SCARUFFI";
    - ◆ 2) INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ILLUMINAZIONE INTERNA Piante, relazione e computi metrici estimativi dei seguenti fabbricati:
      - Liceo Classico Ariosto;
      - Istituto Tecnico "Scaruffi" e "Levi";
      - Istituto di Istruzione superiore "A. Motti";
      - Istituto "Galvani Iodi";
      - Istituto d'Istruzione Sup. "A. Zanelli ";

- ◆ 3) INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE IMPIANTI TERMICI Piante, schemi, relazione e computi metrici estimativi dei seguenti fabbricati:
    - Liceo "Aldo Moro" - Reggio E.;
    - Istituto scolastico "Luigi Einaudi" – Correggio;
    - Istituto scolastico. "A. Zanelli";
  
- di dare atto che:
  - ✓ il Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 è l'ing. Azzio Gatti;
  - ✓ ai sensi e per gli effetti dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000:
    - ◆ il fine e l'oggetto del contratto che si andrà a stipulare, consistono nell'appalto dei "SERVIZI INTEGRATI E MANUTENTIVI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO PROVINCIALE (global service)", per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di consegna del servizio;
    - ◆ si procederà alla stipula del contratto, in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica;
    - ◆ le clausole ritenute essenziali sono quelle inerenti il prezzo, i tempi di effettuazione del servizio, le modalità di fatturazione e pagamento, le penali, clausole che saranno tutte contenute e più dettagliatamente descritte nello schema di contratto allegato e parte integrante del presente atto;
  - ✓ il sopracitato R.U.P. ha attestato che:
    - ◆ per far fronte al suddetto servizio, alla data odierna, non è possibile ricorrere al programma "Acquisti in rete della Pubblica Amministrazione" attuato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze attraverso CONSIP SPA, ex art. 26, L. 488/99, legge finanziaria per l'anno 2000, confermato dall'art.1, comma 4, del D.L.168/2004, convertito nella Legge n. 191 del 30/07/2004, in quanto nelle iniziative in atto alla data odierna, non è attiva alcuna convenzione relativa alla fornitura servizi quali quello sopra citato e non si applica all'appalto in argomento quanto disposto dal D.M. 24 dicembre 2015 pubblicato sulla G.U. n. 32 del 9.2.2016;
    - ◆ non è presente attualmente nel MEPA la categoria merceologica contenente il servizio sopra richiesto;
  - ✓ in codice identificativo della gara (C.I.G.) è il n. 72813410AE;
  - ✓ l'appalto non è suddiviso in lotti funzionali in quanto solo con una **gestione unitaria del patrimonio provinciale** si possono ottenere quelle sinergie organizzative che consentono di coniugare l'esigenza di ottimizzare la spesa con la necessità di garantire standard gestionali prefissati e uniformi su tutto il patrimonio immobiliare, sia in termini di sicurezza che di comfort ambientale;
  
- di dare altresì atto che la Provincia ha approvato la sola annualità 2017 del Bilancio di Previsione 2017-2019 e pertanto è necessario rinviare l'assunzione dei rispettivi impegni di spesa a valere sui capitoli 91, 161, 359, 363, 364, 511, 739, 742 e 2031 per un totale di € **3.941.820,00** il primo anno e di € **4.149.740,00** annualmente per i successivi quattro anni, valori IVA compresa, al momento dell'effettiva disponibilità delle risorse finanziarie sul Bilancio 2018 e seguenti, con apposito atto del Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia.





Reggio Emilia, lì 22/11/2017

IL DIRIGENTE DEL  
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile,  
Patrimonio ed Edilizia  
F.to BUSSEI VALERIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n ..... del .....

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma .....



Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 813 del 22/11/2017.

Reggio Emilia, li 22/11/2017

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to DEL RIO CLAUDIA